N° 11-626-X au catalogue — N° 078
ISSN 1927-5048
ISBN 978-0-660-24295-8

Aperçus économiques

Propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents à Toronto et à Vancouver : premiers renseignements issus du Programme de la statistique du logement canadien

par Guy Gellatly et René Morissette
Direction des études analytiques

Date de diffusion : le 19 décembre 2017

Statistique Canada Statistics Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

• Service de renseignements statistiques	1-800-263-1136
• Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants	1-800-363-7629
• Télécopieur	1-514-283-9350

Programme des services de dépôt

• Service de renseignements	1-800-635-7943
• Télécopieur	1-800-565-7757

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « Normes de service à la clientèle ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2017

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'entente de licence ouverte de Statistique Canada.

Une version HTML **est aussi disponible.**

This publication is also available in English.

Propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents à Toronto et à Vancouver : premiers renseignements issus du Programme de la statistique du logement canadien

par Guy Gellatly et René Morissette, Direction des études analytiques

Le présent article de la série *Aperçus économiques* présente de nouvelles données sur les propriétés résidentielles de Toronto et de Vancouver appartenant à des non-résidents du Canada. Il fait état de la prévalence des propriétés appartenant à des non-résidents pour différents types d'habitations, y compris les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements en copropriété, et compare les valeurs foncières des actifs appartenant à des non-résidents et à des résidents. Des renseignements sur l'emplacement, l'âge et la taille des appartements en copropriété sont utilisés pour évaluer les différences dans la valeur des propriétés appartenant à des non-résidents.

L'article complète la diffusion initiale des données issues du Programme de la statistique du logement canadien, publiées dans CANSIM le 19 décembre 2017.

Introduction

La première diffusion de données transversales issues du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) a pour but de donner une meilleure compréhension du poids économique des actifs appartenant à des non-résidents dans différents segments des marchés de l'habitation de Toronto et de Vancouver. Ces premières données fournissent des renseignements sur l'étendue des propriétés des non-résidents dans les deux villes au milieu de l'année 2017, suivant des périodes d'inflation significative des prix des habitations au cours desquelles des mesures législatives ont été prises pour contrer l'effet inflationniste potentiel de l'activité des acheteurs étrangers[1].

Les données du PSLC comprennent des estimations du nombre et de la valeur selon l'évaluation foncière de certains types de propriétés appartenant à des non-résidents, y compris les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements en copropriété[2]. Les estimations sont disponibles pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Toronto et de Vancouver. Cette étude examine les différences dans la valeur foncière évaluée des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents et à des résidents, et elle évalue la mesure dans laquelle on peut expliquer les différences de valeur par l'emplacement, l'âge et la taille de ces propriétés.

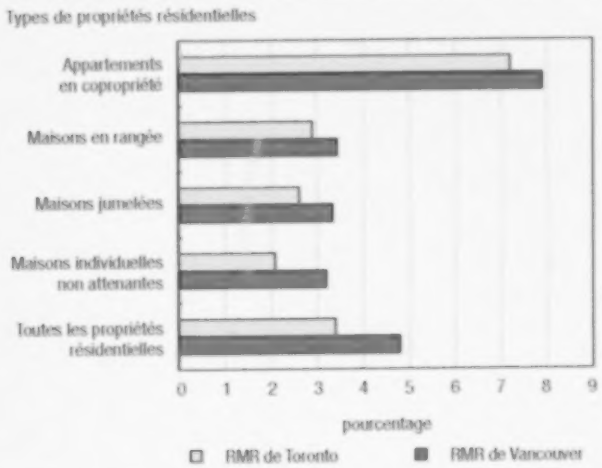
Il y a plus de propriétés appartenant à des non-résidents dans le cas des appartements en copropriété

Les nouvelles données du PCSL révèlent que les non-résidents possédaient 3,4 % de toutes les propriétés résidentielles de Toronto et que la valeur évaluée de ces propriétés représentait 3,0 % de la valeur totale des propriétés résidentielles dans cette RMR[3]. À Vancouver, les non-résidents possédaient 4,8 % des propriétés résidentielles, évaluées à 5,1 % de la valeur totale des propriétés résidentielles.

Les estimations relatives aux propriétés appartenant à des non-résidents variaient selon les types d'habitations. Dans les deux RMR, il y a plus de propriétés appartenant à des non-résidents dans le cas des appartements en copropriété[4]. Les non-résidents possédaient 7,2 % des appartements en copropriété à Toronto et 7,9 % de ces unités à Vancouver. En comparaison, 2,1 % des maisons individuelles non attenantes à Toronto et 3,2 % des

1. En juillet 2016, le gouvernement de la Colombie-Britannique a annoncé qu'une taxe additionnelle de 15 % sur le transfert de propriété s'appliquerait aux biens immobiliers résidentiels, situés dans le district régional du Grand Vancouver, achetés par des ressortissants étrangers ou des sociétés sous contrôle étranger. En avril 2017, le gouvernement de l'Ontario a annoncé le Plan pour le logement équitable, qui prévoit un impôt sur la spéculation pour les non-résidents de 15 % imposé aux particuliers qui ne sont pas citoyens ou résidents permanents du Canada et aux sociétés étrangères qui font l'achat d'un bien résidentiel comportant au plus six unités dans la région élargie du Golden Horseshoe.
2. Les mois de référence se rapportant aux premières données du PSLC sont mai 2017 pour Toronto et juin 2017 pour Vancouver.
3. Sauf indication contraire, Toronto fait référence à la région métropolitaine de recensement (RMR), tandis que la Ville de Toronto fait référence à la subdivision de recensement (SDR). De même, Vancouver fait référence à la RMR et la Ville de Vancouver, à la SDR.
4. Dans les deux villes, il y a un faible pourcentage de copropriétés qui ne sont pas classés comme des appartements.

Graphique 1
Propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents, certains types d'habitation, RMR de Toronto et de Vancouver



Note : RMR : région métropolitaine de recensement.
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, mai 2017 (Toronto) et juin 2017 (Vancouver).

maisons individuelles non attenantes à Vancouver appartenaient à des non-résidents (graphique 1).

Les propriétés appartenant à des non-résidents à Toronto et à Vancouver ont une valeur plus élevée selon l'évaluation foncière

La valeur moyenne selon l'évaluation foncière des actifs résidentiels appartenant à des non-résidents est différente de celle des propriétés appartenant à des résidents. Le tableau 1 présente les valeurs moyennes et médianes selon l'évaluation foncière de types de propriétés précis, tandis que le graphique 2 présente la différence en dollars dans la valeur moyenne selon l'évaluation foncière des propriétés appartenant à des non-résidents et à des résidents.

Toronto

Dans la RMR de Toronto, la valeur selon l'évaluation foncière moyenne de toutes les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents était de 645 000 $ en mai 2017, soit 83 200 $ de moins que la valeur moyenne de toutes les propriétés appartenant à des résidents. Cela rend compte en partie de différences de composition dans les types d'habitations appartenant aux deux groupes, étant donné que les non-résidents sont plus susceptibles de posséder des appartements en copropriété, lesquels ont des valeurs foncières moyennes moins élevées que d'autres types d'habitations . Si les appartements en copropriété représentent environ le cinquième de toutes les propriétés résidentielles à Toronto, ils comptent pour environ 44 % de toutes les propriétés appartenant à des non-résidents.

Des différences notables dans la valeur foncière étaient évidentes à la comparaison de types précis d'habitations résidentielles. Les propriétés appartenant à des non-résidents présentaient une valeur foncière moyenne et médiane plus élevée pour chacun des types précis d'habitations examinés. La valeur moyenne selon l'évaluation foncière des maisons individuelles non attenantes appartenant à des non-résidents à Toronto était de 103 500 $ supérieure à la moyenne pour les résidents canadiens. Dans le cas des appartements en copropriété, la valeur moyenne des unités appartenant à des non-résidents était de 33 800 $ supérieure à celle des unités appartenant à des résidents.

Tableau 1
Valeurs moyennes et médianes selon l'évaluation foncière en fonction du lieu de résidence du propriétaire et du type d'habitation

	Valeur moyenne selon l'évaluation foncière				Valeur moyenne selon l'évaluation foncière			
	Total	Propriétés appartenant à des non-résidents	Propriétés appartenant à des résidents	Différence : non-résidents moins résidents	Total	Propriétés appartenant à des non-résidents	Propriétés appartenant à des résidents	Différence : non-résidents moins résidents
	dollars							
RMR de Toronto								
Toutes les propriétés résidentielles	725 400	645 000	728 200	-83 200	588 000	513 000	590 000	-77 000
Maisons individuelles non attenantes	842 800	944 100	840 600	103 500	725 000	787 000	724 000	63 000
Maisons jumelées	620 600	681 300	618 900	62 300	563 000	620 000	562 000	58 000
Maisons en rangée	501 400	541 500	500 200	41 300	458 000	488 000	458 000	30 000
Appartements en copropriété	389 300	420 700	386 900	33 800	343 000	371 000	340 000	31 000
RMR de Vancouver								
Toutes les propriétés résidentielles	1 161 700	1 238 400	1 157 900	80 500	817 000	751 000	820 000	-69 000
Maisons individuelles non attenantes	1 590 900	2 275 900	1 568 100	707 800	1 273 100	1 621 500	1 264 000	357 500
Maisons jumelées	1 162 400	1 283 100	1 158 300	124 800	1 099 000	1 220 000	1 095 600	124 400
Maisons en rangée	617 800	709 400	614 500	94 900	544 000	628 000	542 000	86 000
Appartements en copropriété	543 600	692 000	530 800	161 200	440 000	528 000	433 000	95 000

Notes : Les données sur la valeur moyenne selon l'évaluation foncière sont arrondies au 100 $ le plus près. Les estimations pour toutes les propriétés résidentielles comprennent également des données sur des types d'habitation non indiquées ici. RMR : région métropolitaine de recensement.
Source: Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, mai 2017 (RMR de Toronto) et juin 2017 (RMR de Vancouver).

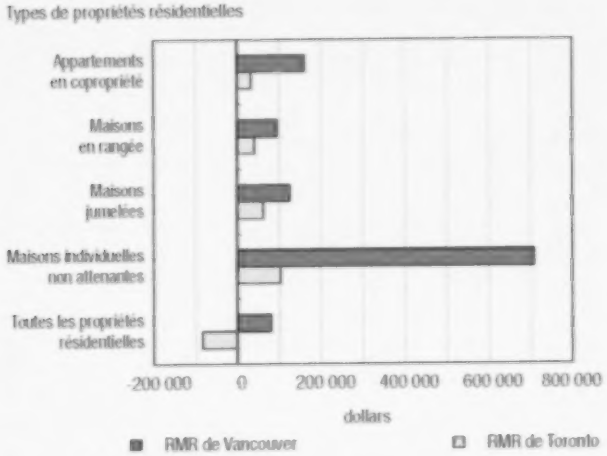
5. Lorsque l'estimation globale des propriétés résidentielles se limite aux maisons individuelles non attenantes, aux maisons jumelées, aux maisons en rangée et aux appartements en copropriété, la valeur moyenne des propriétés appartenant à des résidents est d'environ 45 000 $ supérieure à celle des propriétés appartenant à des non-résidents.

Vancouver

À Vancouver, les différences dans la valeur des propriétés appartenant à des non-résidents et à des résidents étaient beaucoup plus grandes. Bien que les appartements en copropriété représentent 32 % de toutes les propriétés résidentielles à Vancouver, ils constituent 53 % de toutes les propriétés possédées par des non-résidents. Malgré le fait que les non-résidents sont proportionnellement plus susceptibles de posséder des appartements en copropriété, la valeur moyenne de tous les actifs résidentiels à Vancouver appartenant à des non-résidents était de près de 80 500 $ plus élevée que la moyenne observée pour les résidents canadiens.

Des différences considérables dans la valeur foncière étaient évidentes pour des types précis d'habitations. Les différences observées dans la valeur des maisons individuelles non attenantes représentent un extrême. Pour l'ensemble de la RMR de Vancouver, la valeur moyenne des maisons individuelles non attenantes appartenant à des non-résidents était de 707 800 $ plus élevée que la moyenne observée pour les résidents. La valeur foncière moyenne des maisons individuelles non attenantes appartenant à des non-résidents à Vancouver était de 2 275 900 $ comparativement à 1 568 100 $ pour celles qui appartenaient à des résidents. La différence dans la valeur foncière moyenne entre les deux groupes était du même ordre que la valeur moyenne d'une maison individuelle non attenante à Toronto (842 800 $).

Graphique 2
Différence entre la valeur moyenne selon l'évaluation foncière des propriétés appartenant à des non-résidents et à des résidents, certains types d'habitation, RMR de Toronto et de Vancouver



Notes : Les différences sont égales à la valeur moyenne selon l'évaluation foncière des propriétés appartenant à des non-résidents moins la valeur moyenne selon l'évaluation foncière des propriétés appartenant à des résidents. Les estimations pour toutes les propriétés résidentiel les comprennent également des données pour les types de propriétés qui ne sont pas présentés ici. RMR : région métropolitaine de recensement.
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, mai 2017 (Toronto) et juin 2017 (Vancouver).

Ceci témoigne largement de l'incidence des propriétés de grande valeur dans les subdivisions de recensement (SDR) de Greater Vancouver A, de la Ville de Vancouver et de West Vancouver[6]. Lorsque les maisons individuelles non attenantes dans ces régions sont exclues, l'écart dans les valeurs foncières moyennes entre les non-résidents et les résidents passe à environ 250 000 $.

Pour les appartements en copropriété, qui représentent un tiers de toutes les propriétés résidentielles de la RMR de Vancouver et plus de la moitié des propriétés appartenant à des non-résidents, la valeur moyenne des unités appartenant à des non-résidents était de 161 200 $ plus élevée que celle des unités appartenant à des résidents.

Comment l'emplacement, la taille et l'âge contribuent-ils aux valeurs plus élevées des propriétés appartenant à des non-résidents?

Les différences dans les valeurs selon l'évaluation foncière témoignent d'une foule de caractéristiques propres aux propriétés (y compris l'emplacement, la taille et l'âge des propriétés), qui peuvent servir à distinguer les types d'actifs qui appartiennent à des non-résidents de ceux qui appartiennent à des résidents canadiens. Les données du PSLC comprennent aussi des renseignements sur l'emplacement (mesuré à l'échelle de la SDR), sur l'espace habitable total et sur l'âge des propriétés, lesquels renseignements peuvent servir à évaluer les différences moyennes dans la valeur des actifs appartenant à des non-résidents et à des résidents.

Cette partie de l'analyse vise à quantifier l'incidence de ces facteurs pour expliquer les différences dans la valeur des propriétés appartenant à des non-résidents et à des résidents. Pour assurer que les données soient les plus robustes possible aux fins de comparaison, l'échantillon a été restreint aux appartements en copropriété. Comme on l'a souligné précédemment, les taux de propriété chez les non-résidents sont plus élevés dans le cas des appartements en copropriété, lesquels représentent environ 44 % de tous les actifs fonciers appartenant à des non-résidents à Toronto et 53 % de ces actifs à Vancouver.

Toronto

Le tableau 2 présente les valeurs moyennes selon l'évaluation foncière pour la RMR de Toronto et pour certaines municipalités. Deux estimations de la différence entre la valeur foncière des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents et à des résidents sont présentées. La première représente les différences non ajustées, ou brutes, entre la valeur moyenne selon l'évaluation foncière des deux groupes. La deuxième représente la différence ajustée entre la valeur foncière moyenne des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents et à des résidents, après avoir pris en compte les différences propres aux propriétés sur le plan de l'espace habitable et de l'âge de l'habitation. Les estimations ajustées pour Toronto tiennent également compte des différences d'emplacement des

6. La SDR de Greater Vancouver A est un regroupement géographiquement diversifié de quartiers qui englobe les terres en dotation de l'Université.
7. Les SDR présentées au tableau 2 sont celles qui comptent au moins 25 appartements en copropriété appartenant à des non-résidents.

Tableau 2
Valeurs moyennes selon l'évaluation foncière des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents et à des résidents, RMR de Toronto et certaines SDR

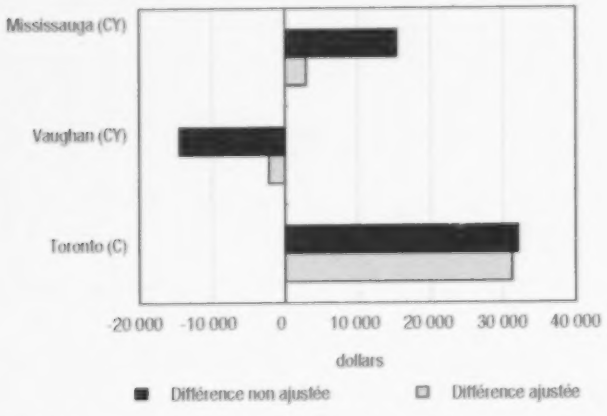
	Valeur moyenne selon l'évaluation foncière		Différence	
	Non-résidents	Résidents	Non ajustée	Ajustée
	dollars			
RMR de Toronto	**420 500**	**385 900**	**34 600*** **	**25 200*** **
Toronto (C)	438 900	406 900	32 000***	31 200***
Mississauga (CY)	305 000	289 600	15 400***	2 900**
Markham (CY)	375 800	371 500	4 300	1 400
Brampton (CY)	231 300	230 000	1 400	-1 800
Vaughan (CY)	395 500	409 900	-14 500*	-2 200
Richmond Hill (T)	341 500	334 800	6 800	1 900
Oakville (T)	418 300	436 600	-18 300	15 000†
Pickering (CY)	285 700	298 100	-12 400	900
Ajax (T)	246 000	237 800	8 200	4 300

* valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (p<0,05)
** valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (p<0,01)
*** valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (p<0,001)
† valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (p<0,10)
Notes: Toutes les estimations sont arrondies au 100 $ le plus près et excluent les observations comportant des données manquantes sur l'âge ou la taille. Seules les subdivisions de recensement (SDR) comptant au moins 25 appartements en copropriété appartenant à des non-résidents sont présentées. Les différences ajustées tiennent compte de l'âge et de la taille de l'appartement en copropriété. C : cité; CY : city; RMR : région métropolitaine de recensement; T : town.
Source: Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, mai 2017.

appartements en copropriété dans les SDR. Plus l'écart entre les différences non ajustées et ajustées est grand, plus les différences entre les valeurs des propriétés appartenant à des non-résidents et à des résidents peuvent être expliquées par des facteurs fondamentaux tels que l'âge, la taille et l'emplacement.

Graphique 3
Différence entre la valeur moyenne selon l'évaluation foncière des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents et à des résidents, certaines SDR dans la RMR de Toronto

Subdivisions de recensement



Notes : Les différences sont égales à l'évaluation foncière moyenne des propriétés détenues par des non-résidents moins l'évaluation foncière moyenne des propriétés détenues par des résidents. Seules les subdivisions de recensement (SDR) ayant des différences non ajustées qui sont statistiquement significatives sont présentées. C : cité; CY : city; RMR : région métropolitaine de recensement.
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, mai 2017.

Pour l'ensemble de la RMR de Toronto, les différences d'emplacement, de taille et d'âge des appartements en copropriété expliquent quelque peu la différence entre les valeurs foncières de ceux qui appartiennent à des non-résidents et à des résidents. On peut expliquer environ un quart de la différence globale à Toronto à l'aide d'un modèle de régression multiple ou multivariée qui tient simultanément compte de ces caractéristiques. Si la taille et l'âge des propriétés, pris séparément, sont tous deux fortement associés à des différences de valeur, ces facteurs sont largement atténués lorsqu'ils sont évalués conjointement. Les non-résidents ont tendance à posséder des appartements en copropriété plus récents à Toronto, ce qui accroît leur valeur; cependant, ils ont également tendance à posséder de plus petits appartements en copropriété, ce qui réduit leur valeur relative. Enfin, les différences d'emplacement mesuré à l'échelle de la SDR n'expliquent que très peu l'écart entre les deux groupes[8].

L'incidence de la taille et de l'âge pour expliquer les différences dans la valeur foncière varie selon les SDR, en particulier dans le cas de la Ville de Toronto, de Mississauga et de Vaughan. Dans la Ville de Toronto et à Mississauga, la valeur foncière moyenne des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents est significativement plus élevée que celle des unités appartenant à des résidents. Dans la Ville de Toronto, qui compte les trois quarts des appartements en copropriété dans la RMR de Toronto, les différences dans la taille et l'âge des appartements en copropriété ne peuvent expliquer l'écart entre les valeurs foncières des deux groupes. Un déterminant plus plausible de l'écart est la variation (non mesurée) des valeurs des appartements en copropriété entre des quartiers précis de la Ville de Toronto, si les non-résidents sont plus susceptibles d'acheter des propriétés dans des quartiers de grande valeur[9].

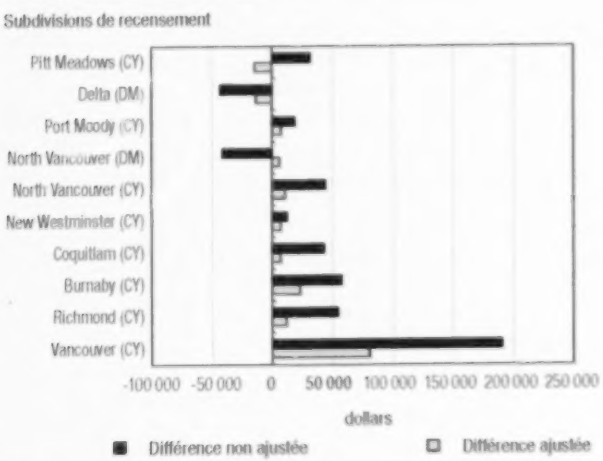
8. L'incidence relative de ces variables est estimée au moyen d'une décomposition de Blinder-Oaxaca.
9. L'ampleur de ces différences dans la valeur foncière entre quartiers a été examinée à l'aide des données du Recensement de 2011. La variation de la valeur marchande des appartements en copropriété entre des quartiers précis était grande même après avoir pris en compte les différences dans l'âge des propriétés et la taille des propriétés.

Tableau 3
Valeur moyenne selon l'évaluation foncière des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents et à des résidents, RMR de Vancouver et certaines SDR

	Valeur moyenne selon l'évaluation foncière		Différence	
	Non-résidents	Résidents	Non ajustée	Ajustée
	dollars			
RMR de Vancouver	**691 500**	**526 700**	**164 800*** **	**58 800*** **
Vancouver (CY)	933 200	742 600	190 500***	80 500***
Surrey (CY)	249 800	249 400	400	2 800†
Richmond (CY)	464 000	409 500	54 400***	11 900***
Burnaby (CY)	513 200	455 600	57 600***	23 300***
Coquitlam (CY)	420 500	377 700	42 900***	6 900***
New Westminster (CY)	390 700	378 300	12 400*	7 200**
Langley (DM)	293 300	295 200	-2 000	-500
North Vancouver (CY)	589 500	545 400	44 100***	11 000*
Port Coquitlam (CY)	301 500	291 700	9 800	-5 300*
Maple Ridge (CY)	211 200	222 900	-11 800	-6 400*
North Vancouver (DM)	470 800	512 100	-41 300**	6 300
Port Moody (CY)	478 700	459 600	19 100†	7 700*
Delta (DM)	346 900	390 100	-43 200*	-13 200
Langley (CY)	212 000	213 100	-1 100	2 900
White Rock (CY)	405 100	381 400	23 700	4 600
Greater Vancouver A (RDA)	894 500	858 800	35 700	2 000
West Vancouver (DM)	1 147 800	1 141 000	6 800	45 000
Pitt Meadows (CY)	312 900	280 900	32 000*	-14 400**

* valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (p<0.05)
** valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (p<0.01)
*** valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (p<0.001)
† valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (p<0.10)
Notes: Toutes les estimations sont arrondies au 100 $ le plus près et excluent les observations comportant des données manquantes sur l'âge ou la taille. Seules les subdivisions de recensement (SDR) comptant au moins 25 appartements en copropriété appartenant à des non-résidents sont présentées. Les différences ajustées tiennent compte de l'âge et de la taille de l'appartement en copropriété. CY : city; DM : district municipality; RDA : regional district electoral area; RMR : région métropolitaine de recensement.
Source: Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, juin 2017.

Graphique 4
Différence entre la valeur moyenne selon l'évaluation foncière des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents et à des résidents, certaines SDR dans la RMR de Vancouver



Notes : Les différences sont égales à l'évaluation foncière moyenne des propriétés détenues par des non-résidents moins l'évaluation foncière moyenne des propriétés détenues par des résidents. Seules les subdivisions de recensement (SDR) ayant des différences non ajustées qui sont statistiquement significatives sont présentées. CY : city; DM : district municipality; RMR : région métropolitaine de recensement.
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, juin 2017.

Une meilleure indication de l'incidence explicative de la taille et de l'âge des propriétés se dégage pour les SDR de Mississauga et de Vaughan. À Mississauga, la prise en compte de ces facteurs explique environ 80 % des différences de valeur entre les appartements en copropriété appartenant à des non-résidents et à des résidents[10]. L'incidence est différente à Vaughan, car les appartements en copropriété appartenant à des non-résidents ont des valeurs foncières moyennes moins élevées que les unités appartenant à des résidents. La prise en compte de l'âge et de la taille des propriétés élimine efficacement l'écart entre les deux groupes.

Vancouver

Le tableau 3 présente les différences non ajustées et ajustées pour la RMR de Vancouver et pour certaines municipalités. De façon générale, l'emplacement, la taille des propriétés et l'âge des habitations ont une incidence plus marquée pour expliquer les différences de valeur foncière à Vancouver. Pour l'ensemble de la RMR de Vancouver, on peut expliquer par ces facteurs près des deux tiers de l'écart entre la valeur foncière des propriétés des non-résidents et les résidents. Les différences dans l'emplacement des appartements en copropriété mesuré à l'échelle de la SDR représentent presque 40 % de la différence observée entre les deux groupes, tandis que la taille et l'âge pris ensemble expliquent environ un quart de la différence.

10. Comme le montre le graphique 3, la prise en compte de la taille et de l'âge réduit l'écart non ajusté, qui passe de 15 400 $ à 2 900 $.

La taille et l'âge des propriétés expliquent également en grande partie la différence dans la valeur foncière dans les grandes SDR de Vancouver. Dans la Ville de Vancouver, la valeur moyenne des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents est de 933 200 $, tout juste plus de 190 000 $ que celle des unités appartenant à des résidents. La prise en compte des différences dans la taille et l'âge réduit l'écart d'environ 60 %, qui passe à 80 500 $. Des réductions importantes de l'écart sont aussi évidentes pour les grandes SDR de Richmond, Burnaby et Coquitlam, dans lesquelles les propriétés appartenant à des non-résidents ont des valeurs plus élevées selon l'évaluation foncière.

Conclusion

Le présent article présente certains résultats issus de la diffusion initiale des données du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC). Il fait état des propriétés appartenant à des non-résidents dans différents segments des marchés de l'habitation de Toronto et de Vancouver, et compare les différences dans la valeur des actifs résidentiels appartenant à des non-résidents et à des résidents. Dans les deux régions métropolitaines de recensement, les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents avaient généralement des valeurs foncières plus élevées que celles appartenant à des résidents canadiens pour chaque type précis d'habitation examiné.

Dans le cas des appartements en copropriété à Toronto, on a constaté que les différences dans l'emplacement (mesuré à l'échelle de la subdivision de recensement), l'âge des propriétés et la taille des propriétés expliquent quelque peu la valeur plus élevée des unités appartenant à des non-résidents. La taille et l'âge des propriétés n'ont pas beaucoup d'incidence sur l'explication de l'écart entre les valeurs des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents et à des résidents dans la Ville de Toronto, tandis que ces facteurs expliquent en bonne partie les différences à Mississauga et à Vaughan.

Dans le cas des appartements en copropriété à Vancouver, l'emplacement, la taille et l'âge des propriétés expliquent nettement mieux la variation des valeurs foncières entre les unités appartenant à des non-résidents et à des résidents. La prise en compte de la taille et de l'âge des propriétés réduit sensiblement les différences dans les valeurs foncières moyennes entre les deux groupes dans la Ville de Vancouver, à Richmond, à Burnaby et à Coquitlam.

L'article met en valeur les possibilités analytiques des données du PSLC, qui prendront de l'ampleur à mesure que la base de données évoluera. En plus des données se rapportant à d'autres régions urbaines, les prochaines diffusions des données du PSLC comprendront des renseignements sur le financement des actifs résidentiels de même que sur d'autres caractéristiques propres aux propriétés. Des séries chronologiques seront également élaborées. Ces séries appuieront des analyses de la contribution relative des non-résidents aux variations de la valeur des habitations ainsi que des autres questions relatives aux habitations qui se présenteront à l'avenir.